



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 129 814
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KANALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Marie Barken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 756 065	3 539 003
Sum inntekter		3 756 065	3 539 003
Kostnader			
Lønnskostnad		104 595	111 476
Annen driftskostnad		1 722 815	2 908 560
Sum kostnader		1 827 410	3 020 036
Driftsresultat		1 928 655	518 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863	22 415
Sum finansinntekter		863	22 415
Annen rentekostnad		471 432	573 186
Sum finanskostnader		471 432	573 186
Netto finans		-470 569	-550 771
Ordinært resultat før skattekostnad		1 458 086	-31 804
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 458 086	-31 804
Årsresultat		1 458 086	-31 805
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 458 086	-31 805
Sum overføringer og disponeringer		1 458 086	-31 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 515 056	70 515 056
Sum varige driftsmidler		70 515 056	70 515 056
Sum anleggsmidler		70 515 056	70 515 056
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 906
Andre fordringer		258 102	574 624
Sum fordringer		258 102	579 530
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 129 595	757 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 129 595	757 724
Sum omløpsmidler		1 387 697	1 337 254
SUM EIENDELER		71 902 753	71 852 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-4 920 579	-6 378 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		4 920 579	6 378 665
Sum egenkapital		-4 916 079	-6 374 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 114 520	22 152 158
Øvrig langsiktig gjeld		55 551 000	55 551 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 665 520	77 703 158
Sum langsiktig gjeld		76 665 520	77 703 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 069	101 534
Annen kortsiktig gjeld		10 125	421 784
Sum kortsiktig gjeld		217 430	523 317
Sum gjeld		76 818 832	78 226 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 902 753	71 852 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 285403

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 129 814
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KANALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Marie Barken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2021



Organisasjonsnr: 981 129 814
KANALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 756 065	3 539 003
Sum inntekter		3 756 065	3 539 003
Kostnader			
Lønnskostnad		104 595	111 476
Annen driftskostnad		1 722 815	2 908 560
Sum kostnader		1 827 410	3 020 036
Driftsresultat		1 928 655	518 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		863	22 415
Sum finansinntekter		863	22 415
Annen rentekostnad		471 432	573 186
Sum finanskostnader		471 432	573 186
Netto finans		-470 569	-550 771
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 458 086	-31 804
Årsresultat		1 458 086	-31 805
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 458 086	-31 805
Sum overføringer og disponeringer		1 458 086	-31 805



Organisasjonsnr: 981 129 814
KANALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

70 515 056 70 515 056
70 515 056 70 515 056

Sum anleggsmidler 70 515 056 70 515 056

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer 0 4 906
Andre fordringer 258 102 574 624
Sum fordringer 258 102 579 530

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 129 595 757 724
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 129 595 757 724

Sum omløpsmidler 1 387 697 1 337 254

SUM EIENDELER 71 902 753 71 852 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 4 500 4 500
Sum innskutt egenkapital 4 500 4 500

Opptjent egenkapital

Udekket tap -4 920 579 -6 378 665
Sum opptjent egenkapital 4 920 579 6 378 665

Sum egenkapital -4 916 079 -6 374 165

Gjeld

Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner 21 114 520 22 152 158



Øvrig langsiktig gjeld	55 551 000	55 551 000
Sum annen langsiktig gjeld	76 665 520	77 703 158
Sum langsiktig gjeld	76 665 520	77 703 158
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	79 069	101 534
Annen kortsiktig gjeld	10 125	421 784
Sum kortsiktig gjeld	217 430	523 317
Sum gjeld	76 818 832	78 226 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 902 753	71 852 310



Organisasjonsnr: 981 129 814
KANALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	95000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 710 468	3 533 628	3 710 328	3 821 638
Andre inntekter	45 597	5 375	0	12 000
Sum inntekter	3 756 065	3 539 003	3 710 328	3 833 638
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	9 595	13 776	11 566	12 550
Styrehonorar	95 000	97 700	87 700	89 000
Revisjonshonorar	4 844	4 844	5 100	5 200
Forretningsførerhonorar	103 976	100 732	103 975	106 470
Konsulenttjenester	179 062	263 395	11 500	52 500
Kontingenter	17 201	18 653	17 200	17 201
Drift og vedlikehold	416 724	1 301 004	485 200	544 700
Større vedlikehold/påkostninger	0	187 133	100	1 500 000
Forsikringer	210 078	188 124	209 900	222 000
Kommunale avgifter	380 838	353 814	448 000	410 000
Eiendomsskatt	104 096	112 358	129 000	105 000
Energi/fyring	78 647	124 220	112 000	112 000
Kabel-TV og bredbånd	138 519	133 072	140 000	145 000
Andre driftskostnader	88 830	121 211	104 500	96 500
Sum kostnader	1 827 410	3 020 036	1 865 741	3 418 121
Driftsresultat	1 928 655	518 967	1 844 587	415 517
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	863	22 415	2 000	2 000
Rentekostnader	471 432	573 186	648 440	392 000
Sum finansposter	-470 569	-550 771	-646 440	-390 000
Årets resultat	1 458 086	-31 805	1 198 147	25 517
Disponering:				
Udekket tap	0	-31 805	0	0
Reduksjon udekket tap	1 458 086	0	0	0
Sum disponering	1 458 086	-31 805	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	10 409 250	10 409 250
Bygninger	60 105 806	60 105 806
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	70 515 056	70 515 056
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	0	4 906
Kortsiktige fordringer	37 685	416 736
Forskuddsbetalte kostnader	220 417	157 888
Bank	1 129 595	757 724
Sum omløpsmidler	1 387 697	1 337 254
SUM EIENDELER	71 902 753	71 852 310



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	4 500	4 500
Udekket tap	-4 920 579	-6 378 665
Sum egenkapital	-4 916 079	-6 374 165
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	21 114 520	22 152 158
Borettsinnskudd	52 176 000	52 176 000
Garasje innskudd	3 375 000	3 375 000
Sum langsiktig gjeld	76 665 520	77 703 158
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	0	1 727
Leverandørgjeld	79 069	101 534
Gjeld til selskap / beboer	0	409 932
Forskuddsbetalte felleskostnader	64 118	0
Annen kortsiktig gjeld	10 125	10 125
Sum kortsiktig gjeld	153 312	523 317
Sum gjeld	76 818 832	78 226 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 902 753	71 852 310

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Kanalen borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anne-Marie Barken
Styreleder

Lars Johan Storaune
Fungerende styremedlem

Anne-Torbjørg Maric
Styremedlem

Knut Thorstad
Styremedlem

442 Kanalen borettslag



KANALEN BORETTSLAG STYRETS ÅRSBERETNING 2020|

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Anne Marie Barken	valgt for 2 år i 2020
Nestleder	Jan Terje Stokseth	valgt for 2 år i 2020 *)
Styremedlem	Anne-Torbjørg Maric	valgt for 2 år i 2020
Styremedlem	Svein Ove Romuld	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem	Knut Thorstad	valgt for 2 år i 2019

Varamedlemmer til styret:

Steinar Tangen	valgt for 1 år i 2020
Liv Grinaker	valgt for 1 år i 2020
Lars Johan Storaune	valgt for 1 år i 2020 *)

Valgkomité: Ketil Ruud
Brit Thoresen
Mette Andresen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Anne Marie Barken	som delegat
Jan Terje Stokseth	som varadelegat

*) Jan Terje Stokseth fratrådte styret pr. 17.august 2020. Lars Johan Storaune fast styremedlem fom. 17.august 2020 og valgt til ny nestleder fra samme dato,

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Kanalen Borettslag ble stiftet 10.august 1999 og har organisasjonsnummer 981 129 814.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF (Elektronisk handelsformat). EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.



Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 981129814@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Kanalen Borettslag, org.nr 981 129 814
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 45 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adressene Dampsagveien 5A, Dampsagveien 5B og Dampsagveien 5C.

Eiendommen har gnr 81, bnr 2478 i Lillestrøm kommune.

- B** Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C** HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret består av to kvinner og tre menn. Styreleder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for HMS. Dokumentasjon og oppfølging av helse, miljø og sikkerhetstiltak arkiveres i systemet. Annen dokumentasjon arkiveres i web-basert arkiv og økonomisystem, BORI Styreportalen.

HMS-systemet varsler den ansvarlige i borettslaget når det er tid for kontroller og periodiske tiltak. Oppfølging av feil og mangler konstatert i forbindelse med kontrollaktivitetene følges opp av styret og registreres i HMS-systemet.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Kanalen Borettslag har avtaler med en rekke tjenesteleverandører for å sikre forskriftsmessig kontroll og ettersyn av tekniske installasjoner, bygninger og eiendom. Avtalene bidrar til å ivareta beboernes sikkerhet og helse, miljø og bygningenes og eiendommens verdi.



Kanalen Borettslag har i årsmøteperioden avtaler med 19 tjenesteleverandører:

Styret følger jevnlig opp alle avtaler med leverandører.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter, 3 møter i 2020 og 2 møter i 2021.

Styret har i årsmøteperioden behandlet en rekke saker av forskjellig karakter. En vesentlig del av styrets arbeid har vært knyttet til utredninger vedrørende skader på bygningsmassen.

I forbindelse med planlagt malingsvedlikehold av yttervegger ble det konstatert fukt/råteskader i yttervegger. Malingsarbeidet ble derfor ikke gjennomført som planlagt, men utsatt til skadeomfanget var nærmere utredet.

Det er også, i forbindelse med renovering av leilighet, avdekket fuktinntrengning i vegger mot terrasse.

Det er gjort nærmere rede for nødvendig utbedringsarbeid og økonomiske konsekvenser i pk.t 6. «Kostnadsutvikling/Budsjett 2021».

Det er ellers foretatt utbedring av tidligere meldt fuktskade i leilighet. Mulige lekkasjepunkter på taket avdekket ved kontroll er utbedret. Det er videre montert sikkerhetsgitter ved inspeksjonsluke for adkomst til taket i 5B.

Feil og mangler i El-opplegg, VVS-utstyr, brannvarslingsanlegget og heiser konstatert ved avtalt ettersyn, er utbedret. Kontrollrapporter og bekreftelse på utbedringer arkiveres i HMS-systemet.

Nedenfor en oppsummering av saker behandlet av styret:

- Bruksoverlating/forkjøpsrett/godkjenning av nye eiere/utleie
- Skadesaker leiligheter
- Skadesaker bygninger/installasjoner
- Budsjett
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Kontroll av El-anlegg og ladeanlegg for el-biler i samsvar med avtale
- Kontroll av heiser i samsvar med avtale
- 3-årskontroll Norsk Heiskontroll



- Kontroll av brannvarslingsanlegg i samsvar med avtale
- Kontroll av VVS-anlegg
- Løpende vedlikehold
- Vernerunde med vaktmester /brannsikkerhet/tekniske installasjoner/garasjeanlegg
- Vår og høstdugnad

Styrets vurdering av bygningsmassens tilstand og planlagte utbedringer er nærmere omtalt i pkt 6 «Kostnadsutvikling/Budsjett for 2021».

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 1.928.655,00 og et positivt årsresultat på kr 1.458.086,00.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 1.234.385,00.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges reduksjon i udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- **Konsulenttjenester**

Regnskapet viser et merforbruk på 167.500 kroner på denne posten. Merforbruket skyldes konsulentbistand og utarbeidelse av rapporter i forbindelse med befaring av bygningsmassen og utredninger av skadeårsak og beskrivelse av nødvendige utbedringstiltak.

Skadene og behov for konsulentbistand var ikke kjent på budsjetteringstidspunktet.

- **Drift og vedlikehold**

Mindreforbruket er på nærmere 70.000 kroner. Dette har sammenheng med at planlagt malingsvedlikehold ikke ble ansett hensiktsmessig å utføre på vegger hvor det var konstatert råteskader, og av den grunn utsatt til totalreovering av veggene er utført.

- **Eiendomsskatt**

Mindreforbruket på posten er på 25.000 kroner. Informasjon om reduksjon i eiendomsskatten for 2020 var ikke kjent på budsjetteringstidspunktet. Beløpet ble derfor satt med bakgrunn i forventet økning fra takst for 2019.

- **Kommunale avgifter**

Mindreforbruket på 67.000 kroner skyldes lavere takster enn forutsatt på budsjetteringstidspunktet, og beslutning om å redusere antall avfallscontainere.

- **Energi/fyring**

Mindre forbruk på 33.000 kroner tilskrives i hovedsak lavere kwh. pris for el-energi.

- **Renter**

Lavere rentekostnader skyldes lavere rentenivå enn forutsatt på budsjetteringstidspunktet.



Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Det er gjennomført begrenset vedlikehold i 2020 i forhold til planene. Planlagt malingsvedlikehold er som nevnt foran, utsatt som følge av at mer omfattende utbedring må gjennomføres før malerarbeid kan utføres.

Styret anser, på bakgrunn av tidligere utført vedlikeholds- og utbedringsarbeider sammen med planlagt rehabilitering, bygningsmassen som godt vedlikeholdt og tilstrekkelig til å ivareta tilstand og verdi, og i samsvar med lovens krav om å holde borettslagets eiendom i forsvarlig stand.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Ut over konstaterte skader på bygningene har det ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styretårsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Felleskostnader er med 3% fra 01.01.2021.

Vedlikehold

Det er i senere år utført betydelige renoverings- og utbedringsarbeider på borettslagets bygninger.

Med bakgrunn i befaringer foretatt av BORI Utbygging våren og sommeren 2020 konstateres det imidlertid likevel fortsatt utbedringsbehov. Forutsatt generalforsamlingens tilslutning til styrets innstilling om finansiering av skadeutbedring, vil arbeidene med rehabilitering bli iverksatt i 2021.

For å klarlegge årsak og omfang av skadene omtalt i pkt 4 «Styrets arbeid», engasjerte styret BORI Utbygging til å foreta nødvendige undersøkelser. I den forbindelse ble det gjennomført flere befaringer og utarbeidet rapporter som omhandler skadeomfanget, årsak og forslag til utbedringer.

På bakgrunn av rapportenes anbefalinger er det planlagt omfattende utbedringsarbeider på veggene i 2021. Skadene avdekket av BORI Utbygging er av slik karakter at veggene må bygges opp på nytt.

Arbeidet er kostnadskrevende og forutsettes lånefinansiert. I forbindelse med budsjettarbeidet for 2021 ble arbeidet kostnadsberegnet til 1.5 mill. kroner. Beløpet er ført i budsjettet under posten «Større vedlikehold/påkostninger».



I tillegg til renovering av yttervegger er det planlagt malingsvedlikehold på øvrige panelvegger og vinduer.

Beregninger basert på informasjon mottatt etter budsjetteringstidspunktet viser imidlertid at totale kostnader vil overstige 1.5 mill. kroner. Styret har derfor vedtatt å foreslå at generalforsamlingen slutter seg til styrets innstilling og godkjenner styrets forslag om lånefinansiering av 2 mill. kroner til dekning av utbedringskostnadene.

I innstillingen til generalforsamlingen er det redegjort for økonomiske konsekvenser for borettslaget knyttet til låneopptaket.

Forsikringer:

Kanalen Borettslag har avtale om bygningsforsikring med forsikringsselskapet Fremtind. Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 18% i forhold til regnskapet for 2019.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en økning på 16% i forhold til regnskap for 2019.

På budsjetteringstidspunktet forelå ingen informasjon om størrelsen på økningen i kommunale avgifter for 2021. Styret har derfor i budsjettet anslått beløpet på denne posten med utgangspunkt i tallene fra regnskapet for 2019 og fakturert beløp ved avsluttet budsjettprosess i 2020.

Eiendomsskatt

På budsjetteringstidspunktet er det ikke mottatt informasjon om økning i eiendomsskatten for 2021. Posten er derfor budsjettet tilsvarende betalingskravene mottatt for 2020.

Finanskostnader

Nedbetalingsplan pr oktober 2020 og økning i rentekostnadene som følge av refinansiering av lån er lagt til grunn ved budsjetteringen av finanskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 31.12.2020 / 18.03.2021

Anne Marie Barken
styreleder

Lars Johan Storaune
styremedlem

Anne-Torbjørn Maric
styremedlem

Svein Ove Romuld
styremedlem

Knut Thorstad
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 710 468	3 533 628	3 710 328	3 821 638
Andre inntekter	2	45 597	5 375	0	12 000
Sum inntekter		3 756 065	3 539 003	3 710 328	3 833 638
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	9 595	13 776	11 566	12 550
Styrehonorar	4	95 000	97 700	87 700	89 000
Revisjonshonorar	4	4 844	4 844	5 100	5 200
Forretningsførerhonorar		103 976	100 732	103 975	106 470
Konsulenttjenester	5	179 062	263 395	11 500	52 500
Kontingenter		17 201	18 653	17 200	17 201
Drift og vedlikehold	6	416 724	1 301 004	485 200	544 700
Større vedlikehold/påkostninger		0	187 133	100	1 500 000
Forsikringer		210 078	188 124	209 900	222 000
Kommunale avgifter		380 838	353 814	448 000	410 000
Eiendomsskatt		104 096	112 358	129 000	105 000
Energiføring	7	78 647	124 220	112 000	112 000
Kabel-TV og bredbånd	8	138 519	133 072	140 000	145 000
Andre driftskostnader	9	88 830	121 211	104 500	96 500
Sum kostnader		1 827 410	3 020 036	1 865 741	3 418 121
Driftsresultat		1 928 655	518 967	1 844 587	415 517
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		863	22 415	2 000	2 000
Rentekostnader		471 432	573 186	648 440	392 000
Sum finansposter		-470 569	-550 771	-646 440	-390 000
Årets resultat		1 458 086	-31 805	1 198 147	25 517
Disponering:					
Udekket tap	12	0	-31 805	0	0
Reduksjon udekket tap	12	1 458 086	0	0	0
Sum disponering		1 458 086	-31 805	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	10 409 250	10 409 250
Bygninger	10, 15	60 105 806	60 105 806
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		70 515 056	70 515 056
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	4 906
Kortsiktige fordringer		37 685	416 736
Forskuddsbetalte kostnader		220 417	157 888
Bank		1 129 595	757 724
Sum omløpsmidler		1 387 697	1 337 254
SUM EIENDELER		71 902 753	71 852 310

442 Kanalen borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 500	4 500
Udekket tap	12	-4 920 579	-6 378 665
Sum egenkapital		-4 916 079	-6 374 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	21 114 520	22 152 158
Borettsinnskudd	14, 15	52 176 000	52 176 000
Garasje innskudd		3 375 000	3 375 000
Sum langsiktig gjeld		76 665 520	77 703 158
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	1 727
Leverandørgjeld		79 069	101 534
Gjeld til selskap / beboer		0	409 932
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 118	0
Annen kortsiktig gjeld		10 125	10 125
Sum kortsiktig gjeld		153 312	523 317
Sum gjeld		76 818 832	78 226 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 902 753	71 852 310


Pant og sikkerhetsstillelse 15

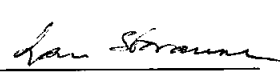
Lillestrøm 31.12.20

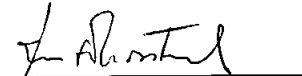
Kanalen borettslag

Sted: Lillestrøm, dato: 18.3.2021


Anne-Marie Barken
Styreleder


Svein-Ove Romuld
Styremedlem


Lars Johan Storaune
Fungerende styremedlem


Knut Thorstad
Styremedlem


Anne-Torbjerg Maric
Styremedlem

442 Kanalen borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	3 710 468	3 533 628
Sum	3 710 468	3 533 628

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	45 597	5 375
Sum	45 597	5 375

Viderefakturerings: portåpner, påkjørt sjakt og spyling av rør. Differanse ved feil avlesning av fjernvarme og varmtvann. Utbetalt fra Fortum EI-bil ladning.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	13 395	13 776
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-3 800	0
Sum	9 595	13 776

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	95 000	97 700
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 844	4 844
Sum	99 844	102 544

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket gaver for kr. 800, jf. noten om andre driftskostnader

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	169 007	253 601
Vakthold	10 055	9 794
Sum	179 062	263 395

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	0	25 000
Vedlikehold bygg	71 368	737 043
Vedlikehold VVS	52 356	129 350
Vedlikehold elektro	7 032	51 234
Vedlikehold utvendige anlegg	6 658	6 160
Heiskostnader	88 157	73 295
Vedlikehold garasjer	13 054	60 573
Brannsikring	25 488	49 412
Kostnader til dugnad	158	312
Egenandel forsikringsskader	0	20 000
Vaktmestertjenester	120 078	116 250
Gressklipping	32 375	32 375
Sum	416 724	1 301 004



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	63 283	124 220
Biovarme, fjernvarme, gass	15 364	0
Sum	78 647	124 220

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	138 519	133 072
Sum	138 519	133 072

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	0	1 875
Sjøpeltømming/Container	11 637	14 225
Lyspærer, sikringer m.m.	0	1 800
Leie målere	45 385	44 786
Verktøy og redskaper	0	413
Nøkler, låser og skilt	11 000	1 409
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 236	12 392
Kontorrekvisita	538	889
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	1 188
Generalforsamling/årsmøte	2 247	14 628
IT-Kostnader	1 125	25 005
Gaver	800	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 862	2 602
Sum	88 830	121 211

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 105 806	10 409 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 105 806	10 409 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 105 806	10 409 250

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	45	100	4 500

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-6 378 665	-6 346 860
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 458 086	-31 805
Udekket tap pr. 31.12	-4 920 579	-6 378 665

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308093029	60018012246
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2017	2011
Rentesats:	1.80 %	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	13 500 000	13 300 000
Lånesaldo 01.01:	10 000 000	12 152 158
Avdrag i perioden:	372 222	665 416
Lånesaldo 31.12:	9 627 778	11 486 742
Saldo 5 år frem i tid:	7 604 324	8 005 911

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	73 290 520	74 328 158
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	70 515 056	70 515 056

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	75 676 000	75 676 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	813 937	1 012 095
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 458 086	-31 805
Avdrag langsiktig gjeld	-1 037 638	-166 354
B. Årets endringer disponible midler	420 448	-198 159
C. Disponible midler 31.12	1 234 385	813 937
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 387 697	1 337 254
- Kortsiktig gjeld	153 312	523 317
= Disponible midler 31.12	1 234 385	813 937



Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kanalen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 458 086. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of
Independent Accounting Firms

SIGNICAT
REG. NO. 972 412 112



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 22. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Signicat
SIGNED
2021.03.22